

# **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

## **MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV**

**PUD CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA  
CU REGIMUL DE INALTIME Sp/Ds+P+1E+E2R**

**ADRESA : STR. IANCU COJESCU NR. 6B,  
NR. CADASTRAL 210257, SECTOR 4**

**BENEFICIAR : DINU MIHAI**

**PROIECTANT DE SPECIALITATE faza P.U.D.:**

**S.C. SDH ARCHITECTURE S.R.L.**

## MEMORIU GENERAL

**PUD**  
**CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA**  
**CU REGIMUL DE INALTIME Sp/Ds+P+E1+E2R**  
**STR. IANCU COJESCU NR.6B SECTOR 4 BUCURESTI**

### Scop

Documentația elaborată își propune amenajarea urbanistică în faza de Plan Urbanistic de Detaliu a terenului aparținând dlui DINU MIHAI și a dnei DINU IONELA-GABRIELA.

Locația supusă studiului prin prezenta documentație constituie o zonă structurată în care s-au demolat și s-au construit de-a lungul timpului diferite clădiri.

Prin documentația de față s-a urmărit aprofundarea elementelor generale de reglementare și a cerințelor definite prin Planul Urbanistic General, referitor în special la rolul funcțional al amplasamentului, în vederea pregătirii procesului investițional în zona respectivă.

### Obiective

Pentru atingerea scopului anunțat anterior, obiectivele studiului s-au orientat către propunerea unui regulament de urbanism (al lotului);

### Strategii

Strategiile prin care acest studiu va urmări atingerea obiectivelor menționate mai sus sunt următoarele :

- armonizarea cu Planul Urbanistic General, respectiv cu PUZ coordonator zona de Nord sector 4 care e în curs de avizare și aprobare conform site <http://urbanism.pmb.ro>;
- integrarea volumetrică, funcțională și estetică, precum și asigurarea coeziunii necesare conlucrării terenului proiectat cu terenurile adiacente.
- dezvoltarea unor funcțiuni compatibile cu potențialul statut al zonei și cu condițiile pe piața imobiliară în momentul actual și în perspectivă.
- Aducerea la zi a suportului topografic- cadastral ;

## SURSE DOCUMENTARE

DATELE CONTINUTE ÎN PIESELE SCRISE ȘI DESENATE ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

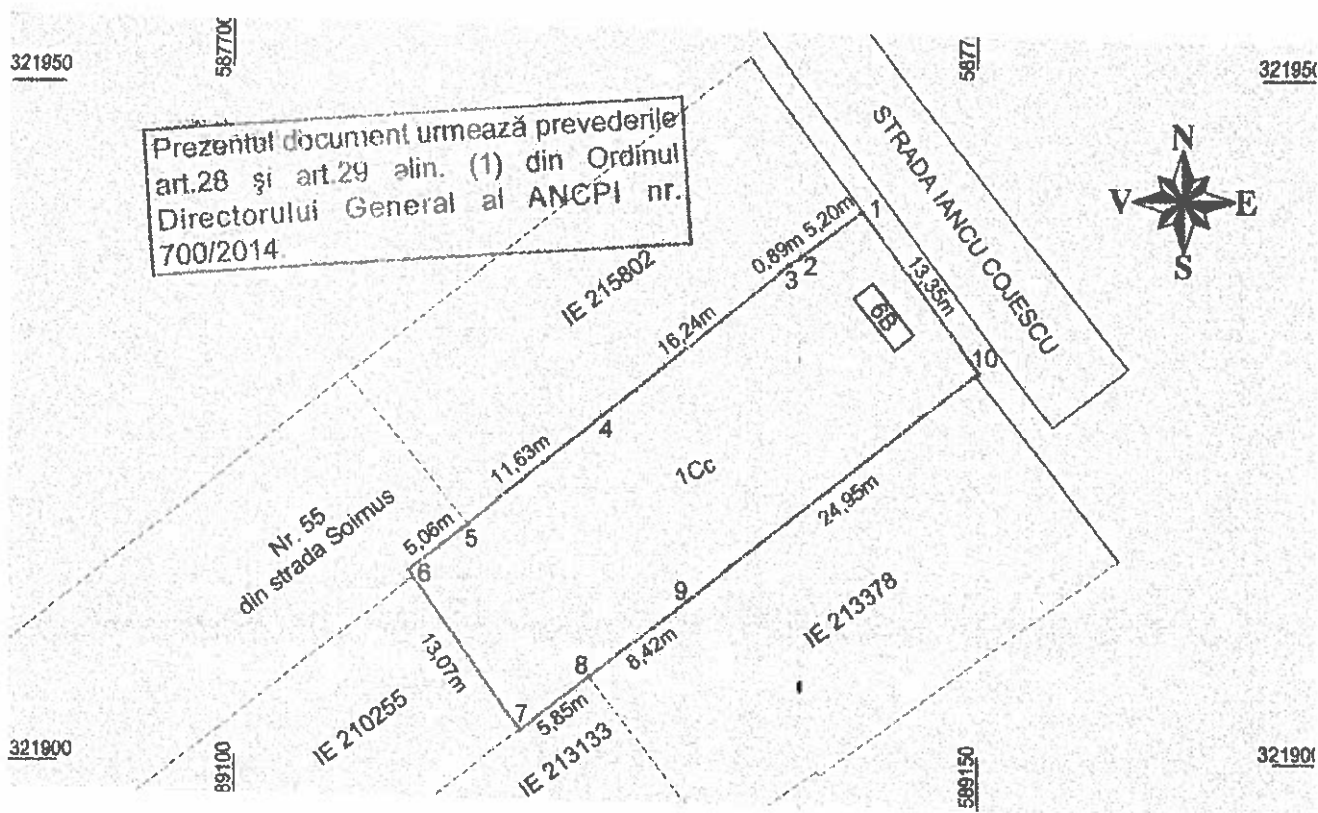
DATELE CONTINUTE ÎN PIESELE SCRISE ȘI DESENATE ALE PLANULUI URBANISTIC ZONAL SECTOR 4

DATE LEGATE DE RIDICĂRI TOPOGRAFICE

DATE DE PE TEREN

## ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

Pentru această zonă se manifesta tendința de dezvoltare a locuințelor unifamiliale/ etajari ale caselor existente, îmbunătățirea zonei din punct de vedere a construcțiilor, a infrastructurii. In prezent terenul este neconstruit.



Imobilul nu se află pe lista monumentelor istorice, actualizată.

Se solicită construire locuință unifamilială, regim final de înălțime Sp/Ds+P+1E+E2R cu încadrare în prevederile P.U.G. București, organizare lucrări de execuție, împrejmuire și bransamente utilități.

### PREZENTAREA ZONEI

Suprafața terenului este de 520,0 mp, cf. măsurători cadastrale și 500,0 cf. acte de proprietate. S-a executat aducerea la zi a suportului topografic- cadastral;

Zona studiată are ca limite definite următoarele repere:

- la nord: învecinat cu proprietate privată pe o lungime de 39,02 ml, proprietatea nr. Poștal 6A din strada Iancu Cojescu, respectiv nr. Poștal 55 din strada Soimus.
- la Sud-vest: învecinat cu proprietate privată pe o lungime de 13,07 ml, proprietatea nr. Poștal 57 din str. Soimus ;
- la sud: învecinat cu proprietate privată pe o lungime de 39,22 ml, proprietatea nr. 6C din str. Iancu Cojescu, respectiv cu nr. Poștal 59 din strada Soimus;
- la nord- est: învecinat cu proprietate publică pe o lungime de 13,35ml, str. Iancu Cojescu.

Conform documentațiilor de urbanism aprobate anterior și a celor aflate în curs de elaborare, se preconizează o dezvoltare accelerată a zonei, prin realizarea de investiții imobiliare ample.

### INCADRARE IN ZONA:

Terenul este situat în Municipiul București, în sud-estul orașului, în apropierea stației de metrou Constantin Brâncoveanu – Orașelul Copiilor.

Zona studiată este structurată. In Planul Urbanistic General terenul se află în **L1a – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, în care POT maxim = 45%; CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3; H maxim admis = 10,0m.**

#### **Regim de înaltime și relații spațial-configurative**

Prezenta documentație PUD își propune să redefinească altimetria generală a zonei, prin punerea în evidență a volumetriei. In zona studiată, se remarcă caracterul rezidențial principal al zonei.

#### **Starea fondului vegetal și a peisajului**

Sub aspectul structurării vegetației în ansamblu, se poate spune că există un conglomerat vegetal, prezent în aliniere pe strazi și accentuat spre curțile private.

Amplasamentul prezintă un peisaj urban nu foarte aglomerat. '

Probleme de mediu: Nu sunt aspecte relevante ale stării actuale a mediului. Este un mediu nepoluant, iar evoluția lui viitoare se va face în aceleași coordonate ca pînă acuma.

#### **Regim juridic**

Zona studiată, in suprafata de 500,0 mp, aparține în prezent soților Dinu Mihai și Dinu Ionela Gabriela în baza Contract Vânzare - Cumpărare autentificat cu nr. 422/ 27.10.2010 emis de N.P. Andreescu Luiza . Imobilul întabulat cu nr. topografic 210257 cu drept de ipotecă în favoarea soților Popa Valeriu și Popa Lydia Rozina.

#### **Circulații**

Terenul se află în zona sud a municipiului aflându-se în vecinătatea unei artere majore de circulație la nivelul orașului – Șos. Olteniței, respectiv bd-ul Constantin Brâncoveanu. Accesul auto și pietonal în arealul studiat in documentatia P.U.D., se face prin intermediul circulației secundare din strada orășenească reprezentată de strada Iancu Cojescu cu un profil actual de aproximativ 10,00m.

Cea mai apropiată stație de transport public se află la aproximativ 500m distanță pe Sos. Olteniței, care este deservită de linii de transport, precum si tramvai.

#### **Echiparea edilitară a zonei studiate**

Zona este echipată cu rețele edilitare de apă-canal, electrice , gaze etc., conform avizelor de specialitate anexate.

### **PROPUNERI URBANISTICE**

Prin Planul Urbanistic de Detaliu atașat la dosar se prevede reglementarea procentului de ocupare a terenului în suprafață de 500,0 mp cf. acte de proprietate și 520,0mp cf. măsurători cadastrale. Se solicită construire locuință unifamilială în regim de înălțime Sp/Ds+P+1E+E2R. Conf. RLU aferent zonei L1a din P.U.G. București, înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente. Se poate admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare, ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45grade, iar suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria construită la sol a clădirii. În cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0,6 din AC.

Clădirea propusă va respecta prevederile urbanistice existente, respectiv se va încadra cu suprafețele construite rezultate în POT-ul maxim și CUT-ul maxim și regim de înălțime maxim prevăzute în PUG-ul Municipiului București, documentație în vigoare care reglementează zona.

Funcțiunea propusă se încadrează în funcțiunile admise în unitatea de referință L1a, existând astfel compatibilitate funcțională cu vecinătatea.

Autoturismele vor fi parcate în incintă, în parcările amenajate la subsol/ demisol, calculul parcărilor s-a făcut conform H.C.G.M.B. 66/ 2006. Accesul auto și cel pietonal se vor realiza din strada Iancu Cojescu.

Apele pluviale vor fi captate și evacuate de pe clădire prin jgheaburi și burlane racordate la o rețea pluvială din incintă; prin pante longitudinale și transversale apele sunt conduse în puncte de minim în care se vor realiza guri de scurgere și rigole dreptunghiulare acoperite cu grătar metalic racordate la rețeaua de canalizare din zonă.

### **ELEMENTE DE REGULAMENT**

Retrageri față de limitele de proprietate: în față (nord-est) – retras minim 5,50m a parterului, iar a etajului retras la 4,00m față de gard în aliniere cu clădirea de la nr. poștal 6C, respectiv cu clădirea de la nr. poștal 6A;

1,00m față de limita laterală dreapta (nord-vest);

13,15m față de limita posterioară a parterului ( sud-vest), iar a etajelor superioare retras cu 11,95m

3,00m față de limita laterală stânga a parterului (sud -est), iar a etajelor superioare există o ieșire în consolă la 2,76m față de gard;

#### *Partiul*

Concepția lucrărilor de arhitectură este direct legată de tema de proiectare lansată de beneficiar. Construcția este concepută având funcțiunea de locuință.

Distribuția în detaliu a funcțiunilor pe niveluri este următoarea:

**Subsol / Demisol** - garaj, spațiu tehnic, pivniță.

**Parter** – Living room, bucătărie, hol, baie, scara, grup sanitar, dormitor, terasa

**Etaj 1** – hol, dormitoare, baie, terasa, spalatorie, scara

**Etaj 2** – dormitor oaspeti, baie, scara, birou

- funcțiune locuire - S = 178,30mp a parterului – 34,29%  
- S = 198,84mp a etajului 1 - 38,24%
- spații verzi circa - S = 156,00mp - 30,00%
- circulații circa - S = 185,70mp - 35,71%

#### Circulații propuse:

Accesul auto și pietonal se va realiza din strada Iancu Cojescu.

Parcarea autovehiculelor se va realiza cu respectarea HCGMB 66/2006.

Prospectul stradal rămâne pe situația existentă.

Se propun următoarele :

### **REGLEMENTARI URBANISTICE CONFORM PUD**

#### **UTR L1a – indicatori urbanistici**

**POT propus maxim 45,00%**

**CUT propus maxim 1,3**

**RH Sparțial / Demisol + Parter + etaj 1 + etaj 2 retras**

**H maxim la cornișă= 10,00m**

**Funcțiunea propusă: construire locuință unifamilială**

### **INDICATORI URBANISTICI GENERALI CONFORM P.U.G.**

**POT maxim 45%**

**CUT maxim 1,3**

#### **Echiparea tehnico- edilitara**

Se va realiza prin racord la utilitățile existente în zonă , conform avizelor proprietarilor de rețele pe cheluiala proprietarului.

Alimentarea cu apă se face din rețeaua locală.

Alimentarea cu energie electrică este realizată prin racord la rețeaua existentă.

Încălzirea este realizată prin intermediul unei centrale pe gaze cu tiraj forțat pentru fiecare locuință în parte.

Evacuarea apelor uzate menajere se face în rețeaua stradală.

Scurgerea apelor se face prin jgheaburi la burlane, numai în incintă.

Depozitarea gunoaielor se face în pubele ecologice.

### **Categoriile de costuri si beneficii ale infestitiei**

Imobilul propus se va realiza din inițiativa investitorului si costurile vor fi suportate exclusiv de către acesta.

Beneficiile inițiatorului vor proveni din exploatarea spațiilor în funcție de destinația lor, cât și prin închirierea spațiilor către diverși actori interesați.

Beneficiile financiare ale autorității publice locale vor proveni din creșterea taxelor aferente construcției și terenului.

### **CONCLUZII:**

Proiectul elaborat în faza PUD prevede la cerințele beneficiarului construirea unei locuințe, cu regimul de înălțime **Sparțial/ Demisol + P+1E + Etaj 2 Retras**, având funcțiunea de **LOCUIRE UNIFAMILIALA**.

S-a analizat situația existentă privind zonificarea funcțională, regimul de înălțime, regimul juridic , prevederile zonei din P.U.G. București și s-au făcut propunerile în conformitate cu aceste analize.

Pentru realizarea celor enumerate mai sus se vor lua următoarele măsuri:

- avizarea PUD-ului de către Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și de Urbanism din cadrul Primăriei sector 4;
- respectarea în faza de proiectare a condițiilor impuse prin avize și acorduri.

Intocmit  
urb.D.Glinischi

